

---

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Gudöterrassen  
Org nr: 716418-6392







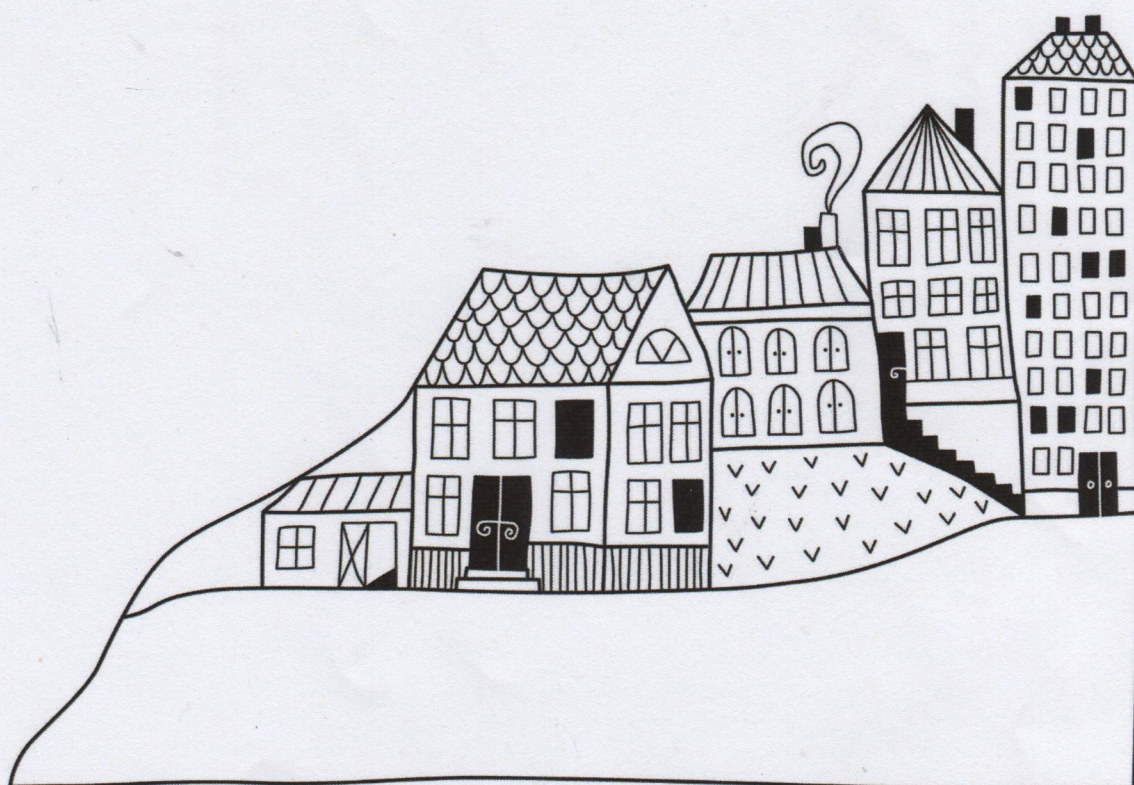


---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 7  |
| Balansräkning.....          | 8  |
| Noter.....                  | 10 |

**Bilagor**  
Ordlista  
Nyckeltal





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Gudöterrassen får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-01-23. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-07-09 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-13.

Föreningen har sitt säte i Tyresö kommun.

Årets resultat är bättre jämfört med 2019 främst beroende på lägre reparations- och underhållskostnader. Driftkostnaderna är lägre jämfört med 2019 beroende på lägre kostnader för el-, vatten- och värme- och skötselkostnader dock är kostnad för bredband högre pga förändrat avtal, vilket innebär tillgång till bredband, IP-telefoni och TV utan kostnader för de boende.

Antagen budget för verksamhetsår 2021 är fastställd och visar på ett överskott motsvarande 524 tkr före dispositioner. Likvidamedel vid ingången av året 7 578 tkr och vid utgången av året uppgick likvida medel till 12 911 tkr, en förbättring med 5 333 tkr. Förbättringen beror främst på försäljning av nya lägenheten i februari 2020.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 371% till 617%.

I resultatet ingår avskrivningar med 955 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 555 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Näsby 60:1 och Gudövikens 1 och är belägen i Tyresö kommun. Byggnadsår 1985-1987. På fastigheterna finns 116 st terrasslägenheter. En lägenhet har tillkommit under året som färdigställdes i början av 2020 och såldes i februari 2020.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring och skadedjursförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

| 1 r.o.k. | 2 r.o.k. | 3 r.o.k. | 5 r.o.k. | Summa |
|----------|----------|----------|----------|-------|
| 22       | 30       | 32       | 32       | 116   |

Bostäder bostadsrätt 10 144 m<sup>2</sup>

Ytan för bostäder har ökat med 87 m<sup>2</sup> motsvarande den nya lägenheten.

Årets taxeringsvärde 117 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 117 000 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Föreningen har ingått följande avtal

| Leverantör                 | Avtal                               |
|----------------------------|-------------------------------------|
| Riksbyggen                 | Ekonomisk förvaltning               |
| Rot Bygg C Andersson       | Fastighetsservice                   |
| KEAB-gruppen               | Städning                            |
| Stockholms Hiss & Elteknik | Hisservice                          |
| Vattenfall Kundservice AB  | El                                  |
| Vattenfall Kundservice AB  | Fjärrvärme                          |
| Telia Sverige AB           | Kabel-TV                            |
| Aimo Park                  | Parkeringsövervakning               |
| Plog och Mark AB           | Vinterskötsel                       |
| Recycling i Stockholm AB   | Returpapper                         |
| DAFO                       | Brandsyn                            |
| Länsförsäkringar           | Fastighetsförsäkring                |
| Nordomatic                 | Prognosstyrning för undercentral    |
| Wiab                       | Service undercentral                |
| Söderkyl                   | Underhållsavtal för tvättutrustning |

#### Teknisk status

##### Årets reparationer och underhåll:

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 637 tkr och planerat underhåll för 1 455 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

##### Underhållsplan:

Styrelsen har under året arbetat med föreningens underhållsplan för att långsiktigt kunna planera och budgetera för framtida renovering och underhåll.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

#### Årets utförda underhåll

| Beskrivning                          | Belopp |
|--------------------------------------|--------|
| Målning fasader                      | 583    |
| Renovering påbörjad av tvättstuga    | 112    |
| Efterkontroll OVK                    | 8      |
| Betongarbeten                        | 150    |
| Byte paneler                         | 301    |
| Byte staket                          | 67     |
| Underhåll brygga                     | 134    |
| Renovering el-installation p-platser | 66     |
| Övrigt underhåll                     | 34     |

19



| Planerat underhåll             | År   | Kommentar    |
|--------------------------------|------|--------------|
| Renovering fasader och fönster | 2021 | fortsättning |
| Renovering betong              | 2021 |              |
| Renovering tvättstuga          | 2021 |              |
| Byte av varmvattentankar       | 2021 |              |

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag         | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|-----------------|-------------------------------|
| Monika Moberg Falk  | Ordförande      | 2022                          |
| Åke Malmberg        | Vice ordförande | 2021                          |
| Britt-Marie Englund | Ledamot         | 2022                          |
| Rut Björk           | Ledamot         | 2021                          |

| Styrelsesuppleanter           | Uppdrag                | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|-------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| Lise-Lotte Hernström Olofsson | Suppleant              | 2021                          |
| Sven Lysén                    | Suppleant, sekreterare | 2021                          |
| Thomas Bergman                | Suppleant              | 2021                          |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer       |                        | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------------|------------------------|--------------------------------|
| Engzells Revisionsbyrå AB | Auktoriserad revisor   | 2021                           |
| Lars Norin                | Förtroendevald revisor | 2021                           |

| Revisorssuppleanter       |                        | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------------|------------------------|--------------------------------|
| Engzells Revisionsbyrå AB | Auktoriserad revisor   | 2021                           |
| Anna Neppenström          | Förtroendevald revisor | 2021                           |

| Valberedning      |                 | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|-------------------|-----------------|--------------------------------|
| Cecilia Rahmqvist | Sammanställande | 2021                           |
| Lotta Bjurel      |                 | 2021                           |

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 152 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 155 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2014-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

19



Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs styrelsens samtycke. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

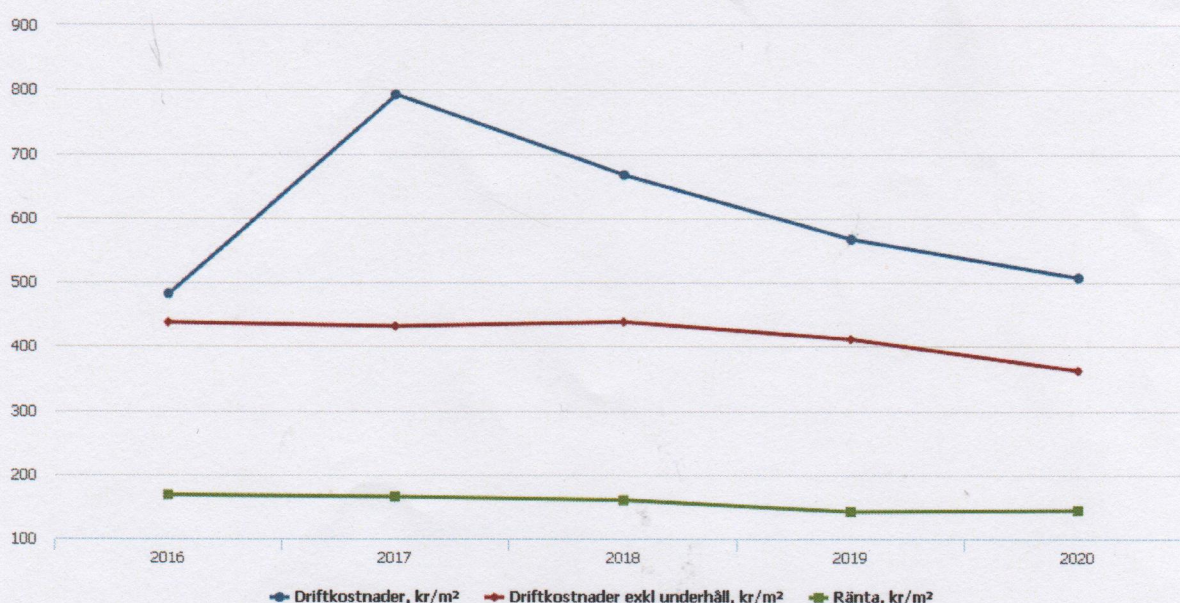
I samband med föreningsstämman 2020 tillsattes en grupp som fick till uppgift att utreda möjligheten att installera laddningsstolpar på våra befintliga P-platser för el/hybrid-bilar.

Styrelsen mottog gruppens slutrapport i november 2020 och tog beslut om att installera sex laddplatser med planerad installationsstart mars 2021. Föreningen hade redan innan laddgruppens start, medverkat i ett pilotprojekt för ändamålet under ett år.

Under 2021 kommer också planering och projektering av flytt av tvättstuga på Tegvägen att påbörjas. Detta för att ge möjlighet att bygga om den nuvarande tvättstugan på till en lägenhet som efter försäljning kan ge inkomst till föreningen.

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                     | 2020   | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   |
|--------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning                                  | 9 643  | 9 575  | 9 576  | 9 516  | 9 517  |
| Resultat efter finansiella poster                | 1 599  | 1 104  | -81    | -1 544 | 1 854  |
| Resultat exklusive avskrivningar                 | 2 555  | 2 021  | 837    | -626   | 2 771  |
| Balansomslutning                                 | 97 401 | 92 608 | 91 366 | 92 344 | 95 013 |
| Soliditet %                                      | 26     | 22     | 21     | 21     | 22     |
| Likviditet %                                     | *37    | 371    | 533    | 405    | 556    |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>   | 816    | 816    | 816    | 816    | 816    |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>                | 507    | 567    | 667    | 792    | 482    |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup> | 363    | 411    | 438    | 431    | 437    |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>                         | 144    | 142    | 160    | 165    | 168    |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                           | 6 919  | 7 016  | 7 053  | 7 090  | 7 227  |



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

\*) Exklusive kortfristiga lån som ska omsättas nästa år är föreningens likviditet 617%.



## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                                 | Bundet           |                    |                  | Fritt               |                  |
|---------------------------------------------------|------------------|--------------------|------------------|---------------------|------------------|
|                                                   | Medlemsinsatser  | Upplåtelseavgifter | Underhållsfond   | Balanserat resultat | Årets resultat   |
| Belopp vid årets början                           | 9 439 505        | 0                  | 6 568 135        | 3 242 107           | 1 104 253        |
| Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut |                  |                    | 1 000 000        | -1 000 000          |                  |
| Disposition enl. årsstämmobeslut                  |                  |                    |                  | 1 104 253           | -1 104 253       |
| Ianspråktagande av underhållsfond                 |                  |                    | -1 000 000       | 1 000 000           |                  |
| Nya insatser och upplåtelseavgifter               | 88 740           | 3 426 478          |                  |                     |                  |
| Årets resultat                                    |                  |                    |                  |                     | 1 599 583        |
| <b>Vid årets slut</b>                             | <b>9 528 245</b> | <b>3 426 478</b>   | <b>6 568 135</b> | <b>4 346 360</b>    | <b>1 599 583</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat                     | 4 346 359        |
| Årets resultat                          | 1 599 583        |
| Årets fondavsättning                    | -1 000 000       |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 1 000 000        |
| <b>Summa</b>                            | <b>5 945 942</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Reservering till underhållsfonden      | -2 000 000       |
| Ianspråktagande av underhållsfonden    |                  |
| <b>Att balansera i ny räkning i kr</b> | <b>3 945 942</b> |

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

M



# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |       | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 9 642 727                | 9 574 798                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 52 923                   | 180 602                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>9 695 650</b>         | <b>9 755 400</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -5 141 292               | -5 719 006               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -272 098                 | -310 580                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -303 109                 | -301 916                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -955 254                 | -917 140                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-6 671 754</b>        | <b>-7 248 642</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>3 023 896</b>         | <b>2 506 758</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 33 735                   | 25 618                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -1 458 048               | -1 428 124               |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |       | <b>-1 424 313</b>        | <b>-1 402 506</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>1 599 583</b>         | <b>1 104 253</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>1 599 583</b>         | <b>1 104 253</b>         |

17



# Balansräkning

| Belopp i kr                                   |        | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|-----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | Not 8  | 83 651 318        | 81 392 363        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | Not 9  | 678 543           | 691 108           |
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott   | Not 10 | 0                 | 2 852 104         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>84 329 860</b> | <b>84 935 575</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |        | <b>84 329 860</b> | <b>84 935 575</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar           |        | 4 448             | 0                 |
| Övriga fordringar                             | Not 11 | 1 769             | 2 007             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 12 | 153 557           | 92 765            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>159 774</b>    | <b>94 772</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                | Not 13 | 12 911 268        | 7 578 094         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>12 911 268</b> | <b>7 578 094</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |        | <b>13 071 042</b> | <b>7 672 866</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |        | <b>97 400 902</b> | <b>92 608 441</b> |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 12 954 723        | 9 439 505         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 6 568 135         | 6 568 135         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>19 522 858</b> | <b>16 007 640</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | 4 346 359         | 3 242 107         |
| Årets resultat                               |        | 1 599 583         | 1 104 253         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>5 945 942</b>  | <b>4 346 359</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>25 468 800</b> | <b>20 353 999</b> |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 14 | 37 000 000        | 70 188 078        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>37 000 000</b> | <b>70 188 078</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 14 | 33 188 078        | 373 080           |
| Leverantörsskulder                           |        | 383 724           | 353 961           |
| Skatteskulder                                |        | 8 432             | 5 611             |
| Övriga skulder                               | Not 15 | 84 357            | 84 065            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 1 267 511         | 1 249 647         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>34 932 102</b> | <b>2 066 364</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>97 400 902</b> | <b>92 608 441</b> |



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar             | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------------------|---------------------|----------|
| Byggnader                         | Linjär              | 100      |
| Installationer, borrhål bergvärme | Linjär              | 60       |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

|                                       | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                 | 8 272 307                | 8 208 076                |
| Hyror, lokaler                        | 116 551                  | 116 121                  |
| Hyror, p-platser                      | 237 360                  | 236 910                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler   | -2 548                   | -2 853                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -34 720                  | -27 000                  |
| Bränsleavgifter, bostäder             | 1 033 352                | 1 025 544                |
| Elavgifter                            | 20 425                   | 18 000                   |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>9 642 727</b>         | <b>9 574 798</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar                 | 18 908                   | 23 681                   |
| Fakturerade kostnader               | 2 520                    | 540                      |
| Övriga rörelseintäkter              | 31 495                   | 34 798                   |
| Försäkringsersättningar             | 0                        | 121 583                  |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>52 923</b>            | <b>180 602</b>           |



**Not 4 Driftskostnader**

|                                      | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -1 454 768               | -1 582 975               |
| Reparationer                         | -637 320                 | -844 023                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -164 335                 | -158 355                 |
| Arrendeavgifter                      | -7 544                   | -7 366                   |
| Försäkringspremier                   | -110 505                 | -105 812                 |
| Kabel- och digital-TV                | -386 547                 | -125 152                 |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -8 639                   | -6 305                   |
| Obligatoriska besiktningar           | -7 444                   | -7 883                   |
| Snö- och halkbekämpning              | -99 838                  | -273 305                 |
| Förbrukningsinventarier              | -22 280                  | -24 526                  |
| Vatten                               | -444 292                 | -455 433                 |
| Fastighetsel                         | -239 397                 | -361 212                 |
| Uppvärmning                          | -485 430                 | -576 043                 |
| Sophantering och återvinning         | -197 672                 | -219 965                 |
| Förvaltningsarvode skötsel           | -875 280                 | -970 652                 |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-5 141 292</b>        | <b>-5 719 006</b>        |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -96 085                  | -93 672                  |
| IT-kostnader                               | -8 660                   | -24 599                  |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -25 750                  | -21 750                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -15 345                  | -32 134                  |
| Kreditupplysningar                         | -3 150                   | -900                     |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -17 978                  | -25 076                  |
| Kontorsmateriel                            | -5 832                   | -3 571                   |
| Telefon och porto                          | -6 190                   | -5 759                   |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -7 890                   | -7 740                   |
| Konsultarvoden                             | -57 350                  | -51 649                  |
| Bankkostnader                              | -3 730                   | -3 474                   |
| Övriga externa kostnader                   | -24 139                  | -40 256                  |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-272 098</b>          | <b>-310 580</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                                 | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                                 | -156 500                 | -158 200                 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare           | -25 388                  | -21 200                  |
| Övriga arvoden                                                  | -52 800                  | -52 800                  |
| Övriga personalkostnader, i samband med ombyggnad av lägenheter | -32 000                  | -30 000                  |
| Övriga personalkostnader, utbildning                            | -500                     | -2 100                   |
| Sociala kostnader                                               | -35 921                  | -37 616                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                                  | <b>-303 109</b>          | <b>-301 916</b>          |



**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

|                                                                                          | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                                    | -942 689                 | -904 574                 |
| Avskrivning Installationer                                                               | -12 566                  | -12 566                  |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-955 254</b>          | <b>-917 140</b>          |

**Not 8 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | 104 047 260        | 104 047 260        |
| Mark                                                   | 5 090 000          | 5 090 000          |
|                                                        | <b>109 137 260</b> | <b>109 137 260</b> |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                    |                    |
| Byggnader, ombyggd lokal till lägenhet                 | 3 201 643          | 0                  |
|                                                        | <b>3 201 643</b>   | <b>0</b>           |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>112 338 903</b> | <b>109 137 260</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                    |                    |
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | -14 174 994        | -13 270 420        |
|                                                        | <b>-14 174 994</b> | <b>-13 270 420</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                    |                    |
| Årets avskrivning byggnader                            | -942 689           | -904 574           |
|                                                        | <b>-942 689</b>    | <b>-904 574</b>    |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-15 117 683</b> | <b>-14 174 994</b> |
| <b>Akkumulerade upp- och nedskrivningar</b>            |                    |                    |
| Ingående nedskrivningar                                | -13 569 903        | -13 569 903        |
|                                                        | <b>-13 569 903</b> | <b>-13 569 903</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>83 651 318</b>  | <b>81 392 363</b>  |
| <b>Varav</b>                                           |                    |                    |
| Byggnader                                              | 78 561 317         | 76 302 363         |
| Mark                                                   | 5 090 000          | 5 090 000          |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                    |                    |
| Bostäder                                               | 117 000 000        | 117 000 000        |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                           | <b>117 000 000</b> | <b>117 000 000</b> |
| varav byggnader                                        | 88 000 000         | 88 000 000         |
| varav mark                                             | 29 000 000         | 29 000 000         |



**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                |                |
| Installationer                                         | 753 938        | 753 938        |
|                                                        | <b>753 938</b> | <b>753 938</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>753 938</b> | <b>753 938</b> |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                |                |
| <b>Vid årets början</b>                                |                |                |
| Maskiner och inventarier                               | -62 830        | -50 264        |
|                                                        | <b>-62 830</b> | <b>-50 264</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                |                |
| Maskiner och inventarier                               | -12 566        | -12 566        |
|                                                        | <b>-12 566</b> | <b>-12 566</b> |
| <b>Ackumulerade avskrivningar</b>                      |                |                |
| Maskiner och inventarier                               | -75 396        | -62 830        |
|                                                        | <b>-75 396</b> | <b>-62 830</b> |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-75 396</b> | <b>-62 830</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>678 542</b> | <b>691 108</b> |
| <b>Varav</b>                                           |                |                |
| Installationer                                         | 678 542        | 691 108        |

**Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

|                                                         | 2020-12-31 | 2019-12-31       |
|---------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Vid årets slut, ombyggnad av lokal till lägenhet</b> | <b>0</b>   | <b>2 852 104</b> |

**Not 11 Övriga fordringar**

|                                | 2020-12-31   | 2019-12-31   |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Skattekonto                    | 1 769        | 2 007        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>1 769</b> | <b>2 007</b> |

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2020-12-31     | 2019-12-31    |
|-----------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 27 987         | 26 543        |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 23 569         | 24 021        |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 81 306         | 31 288        |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 20 695         | 10 913        |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>153 557</b> | <b>92 765</b> |



**Not 13 Kassa och bank**

|                             | 2020-12-31        | 2019-12-31       |
|-----------------------------|-------------------|------------------|
| Handkassa                   | 1 909             | 5 652            |
| Bankmedel, SBAB             | 9 612 557         | 6 590 269        |
| PlusGiro                    | 8 902             | 21 018           |
| Transaktionskonto, Swedbank | 3 287 900         | 961 155          |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>12 911 268</b> | <b>7 578 094</b> |

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                         | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                          | 70 188 078        | 70 561 158        |
| Nästa års omsättning av lån             | -33 188 078       | -373 080          |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b> | <b>37 000 000</b> | <b>70 188 078</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|-----------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| SBAB         | 0,90%     | 2021-02-28          | 14 284 500,00        | 0,00                    | 208 000,00         | 14 076 500,00        |
| SBAB         | 4,32%     | 2021-07-22          | 19 276 658,00        | 0,00                    | 165 080,00         | 19 111 578,00        |
| SBAB         | 1,32%     | 2022-01-12          | 27 000 000,00        | 0,00                    | 0,00               | 27 000 000,00        |
| SBAB         | 1,20%     | 2023-10-11          | 10 000 000,00        | 0,00                    | 0,00               | 10 000 000,00        |
| <b>Summa</b> |           |                     | <b>70 561 158,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>373 080,00</b>  | <b>70 188 078,00</b> |

Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 373 080 kr årligen

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

**Not 15 Övriga skulder**

|                                     | 2020-12-31    | 2019-12-31    |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Skuld sociala avgifter och skatter  | 83 952        | 83 195        |
| Clearing, oidentifierad inbetalning | 405           | 870           |
| <b>Summa övriga skulder</b>         | <b>84 357</b> | <b>84 065</b> |



**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 49 927           | 49 973           |
| Upplupna elkostnader                                      | 35 428           | 40 156           |
| Upplupna värmekostnader                                   | 72 895           | 77 572           |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 2 269            | 0                |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 24 000           | 22 000           |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 0                | 13 063           |
| Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll  | 307 277          | 286 623          |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 775 715          | 760 260          |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>1 267 511</b> | <b>1 249 647</b> |

**Not 17 Ställda säkerheter**

|                        | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 97 207 000 | 97 207 000 |

**Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

1990 210325

Ort och datum

Monika Moberg Falk

Monika Moberg Falk

Åke Malmberg

Åke Malmberg

Rut Björk

Rut Björk

Britt-Marie Englund

Britt-Marie Englund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-22

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell

Per Engzell  
Auktoriserad revisor

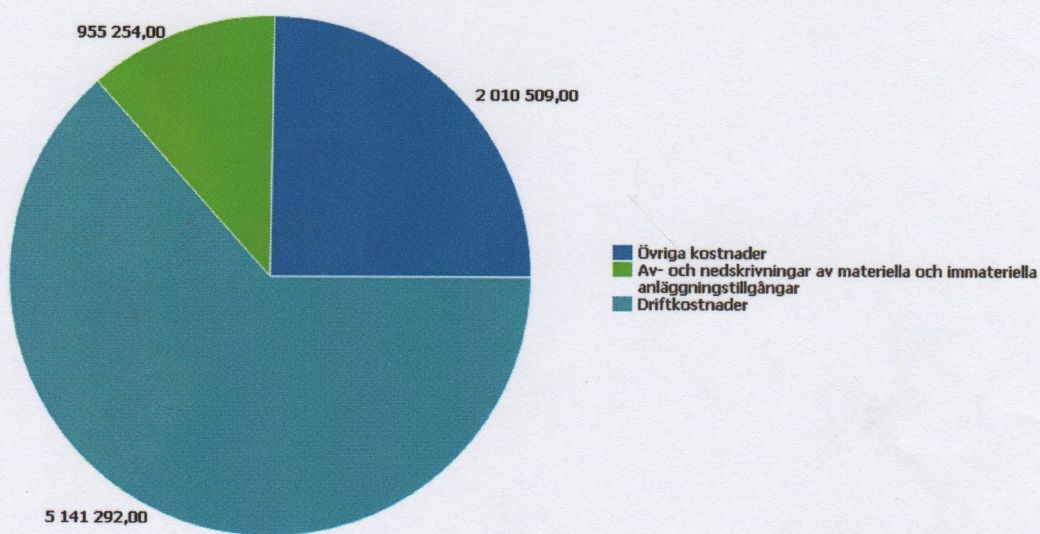
Lars Norin

Lars Norin  
Förtroendevald revisor



# Nyckeltal

| Belopp i SEK                                                                | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Kostnadsfördelning                                                          |                  |                  |
| Driftkostnader                                                              | 5 141 292        | 5 719 006        |
| Övriga externa kostnader                                                    | 272 098          | 310 580          |
| Personalkostnader                                                           | 303 109          | 301 916          |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 955 254          | 917 140          |
| Finansiella poster                                                          | 1 435 302        | 1 402 506        |
| <b>Summa kostnader</b>                                                      | <b>8 107 056</b> | <b>8 651 147</b> |





---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t.ex. ränta på ett bankkonto.

## Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.



Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Arsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.



**Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.



---

# BRF Gudöterrassen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Gudöterrassen i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

 **Riksbyggen**  
*Rum för hela livet*



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gudöterrassen, org.nr 716418-6392

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gudöterrassen för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter

eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

*M*



Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### **Medrevisorns ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

#### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gudöterrassen för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar överskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### **Revisorns ansvar**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

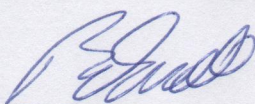
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

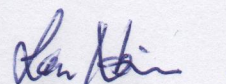
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2021-04-22



Per Engzell  
Auktoriserad revisor



Lars Norin  
Revisor